

Smlouva o nájmu

na dobu určitou

č.smlouvy 16021

Pronajímatel Česká republika - Diplomatický servis, Václavské nám.49, Praha 1, který má právo hospodaření s předmětem nájmu na základě výměru Kanceláře prezidenta republiky č.j.403,824/55 z 6.9.1955, dále nazývaný pronajímatel zastoupený ředitelem: Dr.Luďkem FIALOU

a

Nájemce republika Rakousko - Spolkové ministerstvo zahraničních věcí; dále nazývaný nájemce zastoupený rakouským velvyslancem v Praze: J.E.p.Dr.Peterem NIESNEREM, Praha 5, Viktora Huga 10

uzavírají podle paragrafu 663 a následujících občanského zákoníku č.509/91Sb.dále uvedenou

n á j e m n í s m l o u v u :

I. Předmět nájmu

1. Předmět nájmu v Praze, sestávající z následujících nemovitostí:

xxx

2. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat během celé doby nájmu jako xxx
3. Nájemci budou vydány klíče od předmětu nájmu v den jeho předání a převzetí.

II. Doba nájmu

1. Nájemní vztah začne dnem převzetí celého sanovaného předmětu nájmu nájemcem a uzavírá se na dobu čtyřiceti let.
2. Pronajímatel má povinnost nejpozději jeden rok před uplynutím doby nájmu nabídnout nájemci předmět nájmu k novému nájmu za podmínek na trhu obvyklých.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají roční výši nájemného v částce 4.770.920,- Kč (slovy: čtyři miliony sedmsetšedesát tisíc devětsetdvacet korun).

V dohodnuté částce je obsaženo nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. I. Ostatní náklady jako obzvláště poplatky za telefon, el. proud, plyn, vodné, stočné, odvoz odpadků bude nájemce hradit zvlášť na základě vyúčtování dodavatele nebo pronajímatele, a to v předepsané lhůtě dle obdrženého vyúčtování na účet příslušného adresáta.

2. Nájemce se zavazuje, že převede na konto pronajímatele do 31.12.1994 částku 6.994.997,- Kč (slovy: šest milionů devětsetdevadesátčtyři tisíce devětsetdevadesátšedm korun) jako předplatbu nájemného. Tím se na dobu deseti let od převzetí předmětu nájmu nájemcem zredukuje roční nájemné, které bude nájemce platit, na zbytkovou částku 4.071.420,- Kč (slovy: čtyři miliony šedesátjeden tisíc čtyřistadvacet korun).

Pokud nájemní vztah skončí před jedenáctým rokem trvání smlouvy z důvodů uvedených v čl. V. odst. 1. písm. b), vrátí pronajímatel nájemci alikvotní část předplaceného nájemného plus 4% úroků od 31.12.1994.

3. Nájemné sjednané podle čl. III odst. 1 a 2 se nájemce zavazuje platit ve čtyřech stejných čtvrtletních splátkách. Platby se uskuteční vždy předem na účet pronajímatele nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného běžícího čtvrtletí.

4. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude obnos připsán na účet pronajímatele.

5. Nájemné ve výši 4.770.920,- Kč (slovy: čtyři miliony sedmsetšedesát tisíc devětsetdvacet korun) bude od 11. (jedenáctého) roku trvání smlouvy vztaženo na roční index spotřebních cen zveřejněný Českým statistickým úřadem. Kdyby tento index přestal být zveřejňován, bude platit jako podklad k zjištění hodnoty takový index, který mu průkazností vzestupu nejlépe odpovídá. Výchozí báze pro zjištění hodnoty indexu je poslední měsíc desátého roku trvání smlouvy. Výkyvy hodnoty indexu proti výchozí bázi směrem nahoru nebo dolů do výše 10% včetně zůstanou nezohledněny, při překročení 10% bude však zohledněna plně celá změna. Okamžik zohlednění změny bude tvořit novou výchozí bázi pro výpočet dalších překročení.

6. V případě oprávněného nároku na indexové přizpůsobení nájemného je tento požadavek třeba průkazně sdělit smluvnímu partnerovi nejpozději 14 dní před splatností příští částky nájemného.

7. Před uplynutím prvních dvaceti let trvání smlouvy bude nová výše nájemného na další období stanovena dohodou smluvních partnerů písemným dodatkem smlouvy, pokud by se měla výše nájemného, získaná s použitím indexu, podstatně lišit od podmínek na trhu obvyklých. Pro případ, kdy o výši nájemného do konce třetího měsíce před uplynutím prvních dvaceti let trvání smlouvy nebude dosaženo shody, použije se bod VI. odst. 1.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

A. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv vyplývajících z nájemního vztahu a předat mu předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu stanovenému touto smlouvou a také ho v takovém stavu udržovat.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět odbornou kontrolu předmětu nájmu a nájemce je povinen takovou kontrolu po předcházející dohodě povolit.
3. Pronajímatel má povinnost udržovat celý předmět nájmu, vyjmuty jsou práce uvedené v bodu IV. B. 1. Jestliže pronajímatel, i když byl vyzván nájemcem, nesplní tuto povinnost v přiměřené lhůtě, nejpozději však do 14 dní, má nájemce na základě souhlasu pronajímatele právo nechat provést práce na náklad pronajímatele. Jako souhlas platí též, když pronajímatel během 14 dní prokazatelně nedoručí odpověď.
4. Zařízení a úpravy, do kterých nájemce v průběhu nájmu vloží své investice a které nebude možné po skončení nájmu z právních nebo fyzických důvodů odebrat, nahradí pronajímatel nájemci v cenách dle stavu v době skončení nájmu.

B. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemci se jako jedinému vyhrazuje uživatelské právo k předmětu nájmu. Nájemce potvrzuje podpisem předávacího a převjímacího protokolu, že předmět nájmu převzal v řádném stavu a že ho bude udržovat v tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Nájemce je povinen provádět během trvajících nájmu následující jednotlivé práce údržby a opravy:

- a) Nátěry a malby ploch nacházejících se uvnitř domu
- b) Údržbu viditelných sanitárních a elektro-zařízení
- c) Opravy a údržbu otevíracích zařízení

2. Nájemce se zavazuje používat najatý objekt a jeho technická zařízení tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Škody na předmětu nájmu, které nájemce protiprávně nebo hrubou nedbalostí způsobí, musí tento po dohodě buď uvést do původního stavu nebo přiměřeně finančně nahradit.

3. Stavební změny objektu nájmu může nájemce provést pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn připevnit všechna stavební zařízení související s xxx, to je obzvláště štít s výsostnými znaky své země stejně jako podpěry pro vztyčení oficiálních vlajek na vnější straně předmětu nájmu.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu nepoškozený, ale s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vyklizený od jeho mobilních předmětů, v čistém stavu a se všemi klíči. Jestliže nájemce tuto povinnost k okamžiku ukončení smlouvy nesplní, je pronajímatel oprávněn k náhradnímu opatření na náklady nájemce.
6. Nájemce se zavazuje udržovat zahradu po celou dobu nájmu ošetřenu, obzvláště je povinen zajistit stříhání stromů a keřů, které zasahují do veřejného prostoru, odklizení spadlého listí a jiných nečistot tohoto druhu. Zároveň se nájemci zapovídá bez předchozího souhlasu pronajímatele kácet stromy vyšší než 1,5m rostoucí na pozemku objektu nájmu. Povinnost údržby a posypu na uliční straně se nacházejících chodníků a kanálových košů přísluší pronajímateli.
7. Nájemce není bez souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět nájmu - celý nebo částečně - za úplaty třetí osobě.

V. Skončení smlouvy

1. Nájemní poměr skončí:

- a) uplynutím sjednané smluvní doby
- b) písemnou dohodou smluvních stran
- c) výpovědí ze strany pronajímatele, jestliže
 - nájemce hrubě porušuje podstatné smluvní podmínky, nebo
 - nájemce je, přes upomínání pronajímatelem v prodlení s placením nájemného ještě k 15.dni čtvrtletí následujícího po termínu splatnosti
- d) výpovědí ze strany nájemce. Právo výpovědi přísluší nájemci obzvláště pak, když bude rakouské velvyslanectví ať již z jakýchkoli důvodů zavřeno.

2. Výpovědní lhůta je jednoletá a není vázána na žádný určitý termín. Běží od prvního dne měsíce následujícího po dni obdržení výpovědi druhou stranou. Výpověď má právní účinek jen tehdy, když je písemná a prokazatelně přijatá druhou smluvní stranou.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí platným právním řádem České republiky. Podléhá jurisdikci soudů České republiky.
2. Nájemce převezme předmět nájmu na základě písemného, oběma smluvními stranami podepsaného protokolu, který popisuje stav předmětu nájmu a tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Pronajímatel vyhrazuje nájemci předkupní právo na získání předmětu nájmu.
4. Povinnosti vyplývající z této smlouvy pro nájemce vznikají teprve dnem převzetí předmětu nájmu nájemcem.
5. Tato nájemní smlouva je vyhotovena v české a německé řeči vždy ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě podepsané oběma smluvními stranami a stávají se nedílnou součástí smlouvy.
7. Eventuální poplatky a odvody ponese pronajímatel. Každá smluvní strana převezme její eventuální další náklady, které souvisí se zřízením smlouvy.